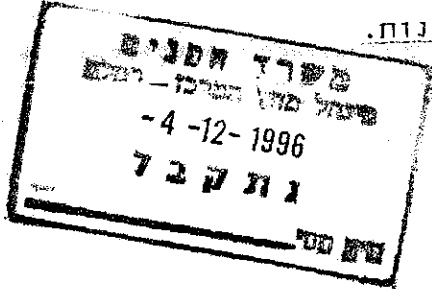


תתן (ב) 8/500 סמל

מרחב תיכנון מקומי : נתניה .

תוכנית מתאר מקומית : נת 8/500 - שיקום שכונות.



שינוי לתוכנית מתאר : נות/331, נת/7/400
התכנית נערכה ע"פי תקנות התכנון הודושות

מחזור : המרכז .

נפה : השרון .

מקום : נתניה - רחוב דוב הוז מס' 34 .

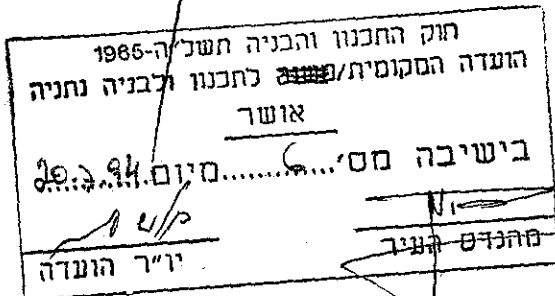
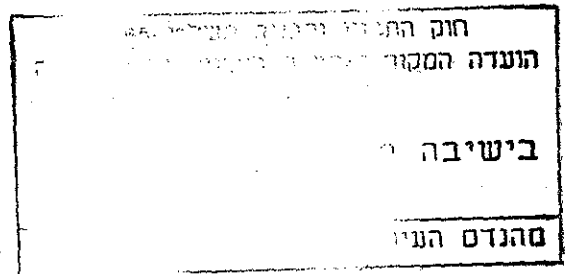
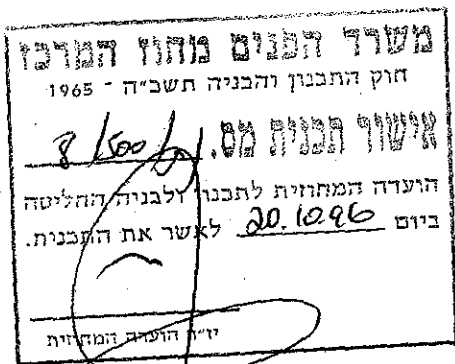
גוש/חולקות : 386/228/8232 בחלק (דרך), 389 בחלק (דרך)
48/8230 בחלק (דרך)

שטח תוכנית : 0.906 דונם .

בעל הקרקע : מ.מ.י
מגיש : יוסף מלכה, רח' דב הוז 34 נתניה .

יזם התוכנית : ק.נ.מ. המתכנן
הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה : 1:2500, 1:250
אריה רוזנצויג - אדריכל בונה ערים .
הרצל 47 נתניה טל: 09-627727 .

תאריך : 25.10.95



1. מטמכי התוכניות : התכנית כוללת:
5- דפי הוראות ככתב כתוספת טבלת יעודי שטחים.
(להלן תקנון).
תשריט בקנ"מ 1:250, 1:2500, (להלן התשריט).
ניספח מט' 1: ניספח בינוי בקנ"מ 1:100 מצב קיים.
ניספח מט' 2: ניספח הרחבות טיפוסיות בקנ"מ 1:100-מצב מוצע
כל מסמך ממטמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד
מהתכנית בשלמותה.
2. תכולת התוכניות : תוכנית זו תחול על השטח המותחם כקו כחול עבה בתשריט.
3. כפיפות לתוכנית : על תוכנית זו חלות הוראות הכלולות בתוכנית המתאר
נת/400// ותוכנית מתאר נת/100/ש-1 (85).
לרבות תיקונים לתוכנית שיאושרו מזמן לזמן וכן הוראות
תוכנית נת/331.
במידה ומתגלה סתירה בין הוראות תוכנית זו
לתוכניות הנזכרות, עדיפות להוראות תוכנית זו.
4. מטרת התוכנית :
 - א- שינוי מאיזור מגורים ב' לאיזור מגורים מיוחד 1.
 - ב- הגדרת מיקום, תכנית וקווי בנין לתכלית בית כנסת הקיים זה שנים רבות.
למכנה בית הכנסת תינתן תקופת מקסמום לחריגה עפ"י פרק ז', סעיפים
178, 180 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965.
 - ג- הגדלת זכויות בניה ללא תוספות יחידות.
 - ד- שינויים בקווי בנין לפי המסומן בתשריט.
 - ה- קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.
 - ו- קביעת הוראות בניה ומיקום מכנה עזר.
 - ז- קביעת הוראות פיתוח: גדרות, כניסות, מיקום לפחי אשפה, חניה כאס ניתן,
חצרות משק.
 - ח- בניה ע"פי תכנית בינוי ניספח מט' 2.

6. תנאים להיתר בניה.

- א. תכנית זו מאשרת מצב קיים מכחינת תכנית קומת קרקע, קווי בנין, אחוזי בניה וכן את מבנה בית הכנסת, כשימוש חורג, עפ"י המוצג בנספח מס' 1.
- ב. כמידה ותוגשנה כקשות להרחבה ע"פ אחוזי הבניה המותרים, יידרשן הדיירים לסגת לקווי הבנין המומלצים ולהרוס המבנים המסומנים להריסה, כמוצג בנספח מס' 2 (המבנים המסומנים א' ו-ב' מיועדים להריסה).
- ג. הרחבות בניה יבוצעו ע"פי עקרונות ניספח מס' 2. למכב"ע יהיה שיקול דעת לאשר שינוי קונטור המבנה כמסגרת הבקשה להיתר. היתרים לתוספות בניה ינתנו בתנאי שתוגש תוכנית לשיפוץ היתידה בכללותה. בצוע שיפוץ של יחידה הוא תנאי להיתר בניה של התוספות.
- ד. הוועדה המקומית תהיה רשאית להוציא היתרים לתוספות שקיימות בשטח בעת אישור תכנית זאת, אף שאינן תואמות לתוספות המוצעות כתכנית. עפ"י נספח 1- מצב קיים.

ה. כל תכנית המצורפת לבקשה להיתר בניה חייבת בהתאמת החזיתות (קדמית ואזורית) ליחידות הסמוכות באותו מגדש.

7. הוראות כלליות: א-זכריות בניה.
1-אזור מגורים:

1 א - מגורים מיוחד 1.

מצב מקורי: המבנה המקורי הוא צדיף ובו 4 יח"ד בגודל 23 מ"ר ליח"ד.

מצב כיום: מגורים בחריגות בניה + בית כנסת עפ"י נספח 1.

גודל החלקה: כ-642 מ"ר.

זכריות בניה: ע"פ טבלה של מצב קיים ומצב מוצע.

1 ב - מכני עזר ומוחסנים.

תותר הקמת מבנה עזר בשטח של 6 מ"ר עבור יח' דיור מס' 3, כמתואר בניספח מספר 2.

מכני עזר בקן 0.00 יהיו ללא צורך בהסכמת שכן. מכני העזר יהיו בבניה קשיחה ובעלי גגות דעפיים.

מחסן ביתי מס' 2 יהיה חלק בלתי נפרד מהמבנה גודל מקסימלי 6.0 מ"ר.

מחסן ביתי מס' 1 חלק בלתי נפרד מהמבנה גודל מקסימלי 6.0 מ"ר.

1 ג - מרתפים.

במבנים בהם תבוצע הריסה טומלית ובניה מחדש תותר הקמת מרתף במסגרת קונטור המבנה.

1 ד - חניות מקוריות

לא תותר הקמת חניות מקורות.

1 ה - גדרות

גדר בנויה לכוון הדרך בגובה 1.20 מ' H גמר טיח עדין,

גדר בין יח"ד במגרש בגובה 1.80 מ' H גמר טיח עדין, ע"פ נספח 2.

עפ"י נספח מס' 2 - נספח והחזקות טיפוסיות.

- 1.1- כל קרוי יהיה בגג רעפים, כאמצעות רעפי חרט או בטון לחוץ. בשיפוע 1:1, 1:2 או על פי הקיים באותה יחידה דיוור, קו הרכס יהיה בכל מקרה לפי נספח הבינוי.
- 1.2- גמלוניט (קיר משותף בין יחידות דיוור באותו מגרש); דינס כדון קירות חוץ בזווית הקדמית והאחורית מבתינת חומרי גמר: טיח חוץ חלק. לפי תוכנית בנוי ובאשור הועדה המקומית.
- 1.3- הצבת מיכלי מיט או מיכלים אחרים לא תותר על גגות משופעים. המערכת הטולרית תהיה עדוכה במקביל לשיפוע גג הרעפים. הדודים יהיו בתוך חלל הגג, במרפסות השירות או במסתוד מיוחד בגג. הצבת המיכלים על גגות שטוחים תחייב הדווקות ב-1 מי מינימום מהמעקה, או הקמת מסתוד בנוי.
- 1.4- גגות בקירוי רעפים יהיו עד גובה קו רכס מקסימלי של 10 מטר.
- 1.5- כוזית הבנין תוקט גדר בנויה (ברוח נספוח הפתוח מצורף לתכנית זו). פוזי אשפה ישולבו בגדר ע"פ פרט בנספח מספר 2.
- 1.6- מעקות כקו בנין "0" ומעקות כגג יהיו בנויים.
- 1.7- כל האלמנטים של פירוול, נגרות ומסגרות בקירות חוץ ובגדר יהיו מעץ או מחכת צבועה. לא יותר שימוש בפלסטיק או חומרים מבריקים.
- 1.8- מסתורי כביטה: ישולבו בעיצוב המכנה.
- 1.9- כל תכנית המצורף לבקשה להיתר בניה חייבת בהתאמת החזיתות (קדמית ואחורית) ליחידות הסמוכות באותו מגרש.
- 1.10- פתחים וחלונות: פתיחות חלונות ו/או פתחים לכיוון השכן במגרש בקיר משותף יהיה ע"פ נספח בינוי מס' 2 ובאישור מחלקת תכנון עיר.

9. הריסות: א- חלק מהמבנים א' ו-ב' המסומנים בתשריט להריסה יהיו תנאי להוצאת היתר כניה ליח' מס' 3 ולביהכ"נ.
 ב- למבנה המסומן באות ג' להריסה תינתן תקופה מקסימום להריסה ע"פ פרק ד' סעיפים 190,178 לחוק התכנון והכניה 1965.

10. השתיות: א- אטפקות מים, ניקוז, חשמל, כידוב, טילוק אשפה, כיבוי אש ומתקני וברואה יענו על דרישות הרשות המקומית, משרד הבריאות ו/או באי-כוון.
 ב- הועדה המקומית תהיה רשאית שלא ליתן היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית.

11. חניה: כהתאם לאפשרויות הקיימות בחלקה ועפ"י אישור מהנדס הועדה המקומית.
 12. הפקעות: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית, כמידה ולא יוקנו לשוכות הרשות המקומית כדרך אחרת.

13. היטל השבחה: ע"פ הוויאות החוק.

14. נפת מדידה: הוכנה ע"י בני' לייבוביץ מודד מוסמן מתאריך 5/6/94

15. תקופת הביצוע: התוכנית תבוצע מיד מיום אישורה.

16. חתימת היוזם: _____

17. חתימת בעל הקרקע: _____

18. חתימת המתכנן: _____
 דוונצ'וויג אריה
 אדריכל-בונה ערים
 רחוב הרצל 47 נתניה